

Памятка дольщика

Защищать права граждан, приобретающих квартиры на этапе строительства призван Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Участие в долевом строительстве является возможностью улучшить жилищные условия. При этом важно знать об особенностях такой сделки. Подходите серьезно к решению о приобретении квартиры.

Шаг первый: выбор застройщика

Соберите информацию о застройщике – что, где и насколько качественно он уже построил, каковы были сроки строительства. Обязательно уточните цену за квадратный метр. Тот факт, что предлагаемая цена заметно ниже средней рыночной стоимости квадратного метра жилья по городу – повод еще более тщательно проверить все документы.

ПОМНИТЕ, что застройщиком может быть только юридическое лицо, которое в обязательном порядке должно иметь:

- разрешение на строительство данного дома;
- проектную декларацию на строительство дома;
- права на земельный участок, который предоставлен для строительства конкретного дома (свидетельство о праве собственности, зарегистрированный договор аренды или субаренды).

По требованию любого обратившегося лица, застройщик обязан предоставить для ознакомления: учредительные документы; свидетельство о его государственной регистрации; бухгалтерскую отчетность; аудиторские заключения; технико-экономическое обоснование проекта строительства дома; заключение экспертизы проектной документации.

Не обладая специальными познаниями для изучения таких документов, лучше привлечь специалистов, имеющих опыт работы в данной сфере.

ПОМНИТЕ, что выбор застройщика – дело серьезное, ведь именно застройщик будет нести обязательства по передаче Вам квартиры.

Шаг второй: выбор вариантов (способов) участия в строительстве

- жилищно-строительные и жилищные накопительные кооперативы;
- выпуск застройщиком жилищных сертификатов;
- договор участия в долевом строительстве.

ПОМНИТЕ, что договор участия в долевом строительстве - единственный, предусмотренный законом, договорной способ привлечения денежных средств граждан для строительства жилья. Только такой договор защищает от риска двойных продаж и гарантирует право требования от застройщика передачи квартиры.

Шаг третий: Заключение договора участия в долевом строительстве

Заключайте договор долевого участия в строительстве только с застройщиком. При этом обратите внимание, что такой договор должен содержать следующие обязательные условия:

- точное описание объекта (квартиры), а именно: площадь, номер, этаж, подъезд, блок-секция, адрес дома;
- срок передачи объекта недвижимости дольщику по акту приема-передачи;
- цену договора, сроки и порядок ее уплаты;
- гарантийный срок – как минимум 5 лет на квартиру и 3 года на инженерно-техническое оборудование;
- способы обеспечения исполнения застройщиком обязательств по договору:
 - 1) залог земельного участка, на котором строится дом, обеспечивает обязательства застройщика по возврату денежных средств дольщика, уплаченных по договору, и уплате денежных средств, причитающихся дольщику вследствие ненадлежащего исполнения застройщиком договора;
 - 2) поручительство банка или страхование гражданской ответственности застройщика (на выбор застройщика) обеспечивают обязательства застройщика по передаче жилого помещения дольщику.

ПОМНИТЕ, что при отсутствии в договоре хотя бы одного из этих условий, он считается незаключенным.

Договор участия в долевом строительстве должен быть заключен в письменной форме и подлежит обязательной государственной регистрации.

И только после того, как договор будет зарегистрирован, застройщик вправе получить от Вас денежные средства.

Осторожно: «серые схемы»!

Известны случаи, когда застройщики предлагают вместо заключения договора участия в долевом строительстве следующие незаконные схемы:

- договор инвестирования;
- договор о совместной деятельности;
- предварительный договор участия в долевом строительстве;
- предварительные договоры участия в долевом строительстве одновременно с заключением договоров займа и (или) выдачей векселей;
- предварительный договор купли-продажи несуществующей (будущей) недвижимости;
- соглашения об уступках прав требований по вышеперечисленным договорам;
- договор бронирования или резервирования квартиры и т.п.

Если застройщик предлагает заключить какой-либо договор отличный от договора долевого участия, **ПОМНИТЕ**, что негативными последствиями подобных правоотношений может являться:

- отсутствие права требования передачи оплаченной квартиры;
- риск «двойных продаж»;
- риски, связанные с нарушением требований к качеству переданной квартиры, отсутствием гарантийного срока на нее;
- риски, связанные с отсутствием права требования возмещения убытков, выплаты штрафов, пеней, получения гражданином кредитов (займов) для оплаты стоимости квартиры.

Работает Единый консультационный центр, который функционирует в круглосуточном режиме, по телефону 8 800 555 49 43 (звонок бесплатный), без выходных дней на русском и английском языках.

Дополнительно информируем, что функционирует Государственный информационный ресурс для потребителей <https://zpp.rospotrebnadzor.ru>. Каждый потребитель может ознакомиться с многочисленными памятками, обучающими видеороликами, образцами претензионных и исковых заявлений. На ресурсе размещена вся информация о судебной практике Роспотребнадзора в сфере защиты прав потребителей.